



GUÍA DE RECURSOS PARA EVITAR EJECUCIÓN DE HIPOTECAS

La ciudad de Hartford reconoce que muchos dueños de propiedades han sido víctimas del impacto adverso creado por la crisis en el mercado de hipotecas con intereses por debajo de la tasa preferencial. Muchos propietarios se acogieron a hipotecas de interés ajustables (ARM) que ya han vencido y las tasas tienen que ser ajustadas. El resultado ha sido pagos mensuales mucho mas altos y muchos propietarios han quedado sin la capacidad de confrontar los pagos. El Departamento de Servicios para el Desarrollo y la División de Vivienda y Manejo de Propiedades ha preparado esta guía que provee información útil y recursos a los propietarios que le pueden ayudar a evitar la ejecución de hipotecas. Si se le hace difícil los pagos de su hipoteca ahora o en el futuro, haga los ajustes necesarios ahora para proteger a su familia de la pérdida de su hogar. Las siguientes secciones de esta guía le pueden ayudar con los retrasos y prevenir ejecución de su hipoteca.

- **Prevencion De La Ejecucion De Su Hipoteca**
- **Profesionales Para Atenuar Las Perdidas**
- **Asistencia Para Prestamos Hipotecarios**
- **Servicios Legales Para Los Consumidores**
- **Recursos Para Los Inquilinos**

CÓMO EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE EE.UU. (HUD *por sus siglas en inglés*)

HUD ha publicado 10 consejos prácticos para propietarios que enfrentan dificultades en el pago de sus propiedades y la posible ejecución de sus hipotecas:

1. No ignore el problema.

Mientras más se atrasa, más difícil le será restituir su préstamo y las probabilidades de perder su vivienda aumentan.

2. Tan pronto se de cuenta de que tiene problemas para realizar los pagos de su hipoteca, llame o escriba de inmediato a su entidad crediticia.

Las entidades crediticias no desean su vivienda y disponen de opciones para ayudar a los prestatarios durante momentos de dificultades financieras.

3. Lea y conteste toda la correspondencia que reciba de su agencia crediticia.

Las primeras notificaciones que reciba le ofrecerán información beneficiosa acerca de las opciones disponibles para evitar una ejecución, que le pueden ayudar a superar los problemas financieros. Correspondencia sucesiva puede incluir importantes avisos de una acción legal pendiente. No abrir su correspondencia no servirá de excusa ante un juicio por deficiencia o ejecución hipotecaria.

4. Conozca sus derechos hipotecarios.

Busque sus documentos de préstamo y léalos, así estará al tanto de las medidas que puede tomar su agencia crediticia si usted no puede realizar sus pagos. Aprenda sobre las leyes de ejecución y póngase en contacto con la Oficina de Vivienda de Gobierno Estatal para saber el plazo de tiempo que dispone en su estado (ya que cada estado es diferente).

5. Estudie las opciones para prevenir la ejecución hipotecaria.

El portal de la Administración de Vivienda Federal <http://www.fha.gov/foreclosure/index.cfm> dispone de valiosa información sobre opciones para prevenir la ejecución (conocidas también como mitigación de pérdidas o alternativas de pago).

6. Consulte a un asesor de vivienda aprobado por HUD.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (*HUD, por sus siglas en inglés*) suministra fondos para servicios de asesoría de vivienda gratuitos o de muy bajo costo en todo el país. Los asesores de vivienda pueden ayudarle a entender la ley y las opciones disponibles; también pueden ofrecerle asesoría en cómo organizar sus finanzas y representarle en negociaciones con su agencia crediticia, en caso de usted necesitar esta ayuda. Consulte a una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD en su zona. Llame al **(800) 569-4287** o contáctenos por TDD al **(800) 877-8339** para obtener [información sobre la agencia de asesoría de vivienda de su zona.](#)

CÓMO EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

7. Organice sus gastos en orden de prioridades.

Después de atención de la salud, conservar su vivienda debería ser su primera prioridad. Examine sus finanzas y vea donde puede recortar gastos a fin de que pueda hacer su pago hipotecario. Busque gastos opcionales tales como televisión por cable, membresías, entretenimiento que pueda eliminar. Pague primero su hipoteca antes de tarjetas de crédito y otras deudas "sin garantía".

8. Use sus recursos.

¿Tiene recursos tales como, un segundo automóvil, joyas, una póliza de seguro de vida y pensión que pueda vender para ayudar a rehabilitar su préstamo? ¿Puede alguien en su hogar conseguir un trabajo suplementario para tener ingresos extra? Aunque estos esfuerzos no aumenten considerablemente su dinero efectivo disponible o sus ingresos, manifiestan a su prestamista que usted está dispuesto a hacer sacrificios para no perder su vivienda.

9. Evite compañías de prevención de desalojo.

No necesita pagar nada para recibir ayuda de prevención de desalojo o ejecución. Más bien, use ese dinero para pagar la hipoteca. Muchas empresas que operan para obtener beneficios se pondrán en contacto, prometiéndole negociar por usted con su agencia crediticia. Mientras que estos muy bien pueden ser negocios legítimos, le cobrarán cuotas bastante altas (a menudo el monto del pago hipotecario de dos o tres meses) por información y servicios que su agencia crediticia o [un asesor de vivienda aprobado por HUD](#) le facilitará gratuitamente con tan sólo comunicarse con ellos.

10. ¡Tenga cuidado con los timos de recuperación de ejecuciones!

Si una empresa reclama que ellos pueden detener la ejecución inmediatamente con sólo usted firmar un documento asignándoles a actuar en su nombre, muy bien puede estar firmando el título de su propiedad y convirtiéndose en un arrendatario de su propia casa! No firme ningún documento legal sin antes leer y comprender en su totalidad todos los términos, y buscar asesoramiento profesional de un abogado, un agente de bienes raíces confiable, o un asesor de vivienda aprobado por HUD.

Visite el portal de El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (*HUD, por sus siglas en inglés*): (<http://www.hud.gov/foreclosure/>)

Otro portal de El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (*HUD, por sus siglas en inglés*) que ofrece asistencia con enlaces a servicios locales en Connecticut es:

<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/econ/econ.cfm>.

CÓMO EVITAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

FANNIE MAE

Fannie Mae se compromete a ayudar a los propietarios a mantenerse en sus hogares. Fannie Mae no ofrece directamente hipotecas, ellos proveen los fondos que respaldan a las agencias crediticias. Trabajan con las agencias hipotecarias a ayudar a los acreedores a modificar o refinanciar sus préstamos. Si eres un propietario que está atrasado en sus pagos, por favor – **¡ACTUE AHORA MISMO!** Llame a su institución bancaria o su agencia crediticia hoy. El número a llamar está en su factura o en la cuenta y en el recibo que le envían al finalizar el año detallando los impuestos pagados. Para mas información visite el portal de Fannie Mae:

<http://www.fanniemae.com>

FREDDIE MAC

Tan pronto se de cuenta de sus dificultades en hacer sus pagos de hipoteca póngase en contacto con la compañía crediticia a quien envía sus pagos y explique su situación. Sus opciones para retener su propiedad son más efectivas cuando solo hay uno o dos meses de retraso. Hay más información y opciones para pagos de hipotecas en atrasos en el portal de FREDDIE MAC:

<http://www.freddiemac.com>

BANCO DE LA RESERVA FEDERAL DE BOSTON

Para más información acerca de préstamos hipotecarios, préstamos ajustables o ejecución de hipotecas visite el portal del BANCO DE LA RESERVA FEDERAL de Boston en:

<http://www.TheInformedHomebuyer.org>

CENTRO REGIONAL PARA PRÉSTAMOS Y ASUNTOS DE VETERANOS

La oficina de administración de préstamos es una fuente suplementaria que provee asistencia a los veteranos con préstamos hipotecarios atrasados. Si necesita ayuda o tiene alguna pregunta puede enviar un correo electrónico a: [NH @vba.va.gov](mailto:NH@vba.va.gov) a cualquier hora o llamar al 1-800-827-0336. Las horas de oficina son de lunes a viernes 7:30 AM a 4:00 PM. Para más información visite el portal de Departamento de los EE.UU. para Asuntos del Veterano:

<http://www.vba.va.gov/ro/manchester/lgy/main/loans.html>

PROFESIONALES PARA LA MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS

DONDE LOCALIZAR PROFESIONALES PARA EVITAR LA EJECUCIÓN DE HIPOTECAS

Infoline es un servicio a la comunidad gratuito administrado por Fondos Unidos (United Way de Connecticut) subvencionado por el Departamento de Servicios Sociales de Connecticut y Fondos Unidos. Llame al 2-1-1 o al 1-800-203-1234 para obtener información o asistencia durante crisis- las 24 horas del día, todos los días del año. Infoline ofrece sus recursos, información y asistencia para localizar profesionales dedicados a evitar la ejecución de hipotecas. Cuando usted llama al 2-1-1, se le conecta a un técnico especialista que evalúa su situación y le asiste a localizar servicios en su comunidad en gran variedad de asuntos, incluyendo problemas financieros. Visite su portal:

<http://www.infoline.org>

LÍNEAS TELEFÓNICAS PARA LA PREVENCIÓN DE EJECUCIÓN DE HIPOTECAS

Líneas Telefónicas De Asistencia En La Ejecución De Hipotecas – los residentes de Connecticut que encaran la ejecución de la hipoteca de sus hogares pueden llamar a la línea gratis **1-800-472-8313** para recibir consejos y orientación en relación a sus problemas con sus hipotecas. La línea gratis esta abierta de lunes a viernes 8:00 AM a 5:00 PM. Mensajes recibidos después del horario de trabajo reciben respuesta al próximo día laboral.

NeighborWorks America, una organización nacional sin fines de lucro, y **Homeowners HOPE**, un servicio sin fines de lucro del Homeownership Preservation Foundation han establecido una línea telefónica gratuita: **1-800-995-HOPE (4673)**. Su misión es dar asistencia, orientación y respaldo a dueños de propiedad para evitar la ejecución de sus hipotecas.

En octubre del 2007, la **HOPE NOW Alliance**, se creó una coalición entre organizaciones hipotecarias, inversionistas, consejeros de organizaciones sin fines de lucro, y asociaciones laborales para identificar soluciones a las condiciones criticas actuales en el mercado de hipotecas. Los miembros de la coalición han aumentado sus esfuerzos para llegar a prestatarios con problemas y han solicitado colaboración del sector privado para minimizar la ejecución de hipotecas. HOPE NOW se comunica con prestatarios en riesgo con quienes las agencias crediticias no han podido comunicarse. Se les estimula a los prestatarios que lean las cartas para conocer como pueden obtener ayuda.

<http://www.hopenow.com/>

AGENCIAS DE ORIENTACIÓN EN HIPOTECAS ATRASADAS

Si esta enfrentando problemas en el pago de su hipoteca, póngase en contacto con una agencia cercana a usted para consejo y orientación.

PROVIDER DIRECTORY			
AGENCIA	DIRECCION	CONTACTO	PORTAL
Association of Community Organizations for Reform Now (ACORN)	30 Arbor Street 2 nd Floor Hartford, CT	Marisa Lindsey 232-2675	www.acorn.org/contactus/state.php?st=ct
Blue Hills Civic Association	120 Holcomb St. Hartford, CT	Maurice Robertson Especialista de Vivienda 769-3844	www.bluehillscivic.org
Christian Activities Council	47 Vine St. Hartford, CT	Tori Hamilton Especialista de Vivienda 527-6087	www.christianactivities.org
Co-opportunity	20-28 Sergeant St. Hartford, CT	Gary Evans Director 236-3617 x101	www.co-opportunity.org
Hartford Areas Rally Together (HART)	423 Washington St. Hartford, CT	Rica Chaparro Especialista de Vivienda 525-3449	www.hartofhartford.org
Neighborhood Assistance Corporation of America (NACA)	1623 Main St. Springfield, MA	Chris Lee Director 413-788-6220	www.naca.com
Neighborhood Housing Services of New Britain	223 Broad St. New Britain, CT	Rosa Rivera or Kyle Anderson 224-2433	www.nhsnb.org
Housing Education Resource Center (HERC)	901 Wethersfield Ave. Hartford, CT	Suhail Rosa Consejera en Vivienda 296-4242 x2	www.herc-inc.org
Mutual Housing Association of Greater Hartford	95 Niles St. Hartford, CT	Marilyn Miranda Director de Educacion 296-1797x16	www.mutualhousing.org
Urban League of Greater Hartford	140 Woodland St. Hartford, CT	Marie Fort Consejera en Vivienda 527-0147 x282	www.ulgh.org/about.php

ASISTENCIA PARA PROPIETARIOS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

“CT FAMILIES” SIGNIFICA CONNECTICUT FAIR ALTERNATIVE MORTGAGE LENDING INITIATIVE & EDUCATION SERVICES PROGRAM (INICIATIVA DE ALTERNATIVA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO JUSTA DE CONNECTICUT Y PROGRAMA DE SERVICIOS EDUCATIVOS)

CT Families es una agencia que tiene programas de asistencia para el refinanciamiento de hipotecas y que ofrece a través de Connecticut Housing Finance Authority (CHFA). Este programa se estableció como resultado de las recomendaciones del grupo de trabajo establecido por la Gobernadora para atender los asuntos de la crisis en préstamos ajustables por debajo de las tasas preferenciales en Connecticut. Esto le permite a los propietarios que compraron sus hogares a través de préstamos hipotecarios ajustables (ARM) o que originalmente tenían este tipo de préstamo y refinanciaron a otro de estos mismos, la oportunidad de refinanciar a un interés bajo fijo a 30 años. Para más información comuníquese con:

Freedom Mortgage	1-860-529-9878
Liberty Bank	1-800-433-3656
McCue Mortgage Company	1-800-382-0017
New Alliance Bank	1-800-892-2096
People’sBank	1-800-772-1090
SovereignBank	1-877-396-3618
Webster Bank	1-888-681-7788

Visite su portal: <http://chfa.org/FirstHome/Homebuyer%20Programs.htm>

FONDO PARA EL ALIVIO EN LAS HIPOTECAS (MORTGAGE RELIEF FUND)

Este fondo para el alivio en las hipotecas **MORTGAGE RELIEF FUND** esta respaldado por los bancos Citizen Bank, Sovereign Bank, TD Bank North, Webster Bank y Bank of America. Este programa le da asistencia a los dueños de propiedad que actualmente están al día en sus pagos pero que tengan dificultades en cumplir con este compromiso ahora o en el futuro cuando su interés sea ajustado y mayor. Para más información sobre el refinanciamiento a préstamos convencionales de tasas fijas, comuníquese con uno o más de los bancos participantes:

Citizens Bank	1-888-411-1145
Sovereign Bank	1-800-288-6225
TD Banknorth	1-800-281-0025, ext. 2315

Webster Bank

1-888-681-7788

Bank of America

1-800-952-6201

Visite su portal: <http://www.mortgagerelieffund.com/>

ASISTENCIA PARA PROPIETARIOS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE LA VIVIENDA (FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION)(FHA)

FHASecure es una opción que da la oportunidad para el refinanciamiento de propiedades con hipotecas con tasas ajustables (ARM) no aseguradas por la FHA- que estén al día en sus pagos o con atrasos, no importa los términos para los ajustes, a refinanciar sus hipotecas aseguradas por la FHA. Con **FHASecure** la entidad crediticia no descalifica automáticamente a los dueños de propiedad que estén con atrasos en sus préstamos, y la entidad crediticia puede ofrecer financiamiento para segundas hipotecas que compensen la diferencia entre el valor de la propiedad y la deuda hipotecaria. Para más información sobre este programa **FHASecure** y otros productos de la FHA, puede comunicarse a:

1-800-CALL-FHA (225-5342).

Visite su portal: <http://www.hud.gov/news/fhasecure.cfm>

CORPORACIÓN PARA LA ASISTENCIA DE LOS VECINDARIOS DE AMÉRICA (NEIGHBORHOOD ASSISTANCE CORPORATION OF AMERICA (NACA))

NACA tiene un programa **Salve su Hogar/Refinanciar (HomeSave/Refinance)** que ofrece asistencia a los dueños de propiedades préstamos hipotecarios que no pueden ya pagar y están en riesgo de perder sus propiedades. NACA puede asistirle a refinanciar su hipoteca actual. Para mas información comuníquese con una oficina de NACA:

Connecticut: Sur

144 Orange Street
New Haven, CT 06510
Phone: (203) 562-6220

Connecticut:Centro y Norte

1623 Main Street
Springfield, MA 01103
Phone: (413) 788-6220

Línea telefónica gratuita: **1-800-302-NACA (6222)**

Visite su portal: www.naca.com

SERVICIOS LEGALES PARA LOS CONSUMIDORES

PROYECTO LEGAL PARA LOS CONSUMIDORES ENVEJECIENTES (CONSUMER LAW PROJECT FOR ELDER(S) CLPE)

CLPE ofrece asistencia legal a las personas residentes de Connecticut mayores de 60 años que puedan tener preguntas o problemas, incluyendo cobro de deudas, prácticas de prestamos usureros y robo de identidad. Para mas información llame a:

1-800-296-1467 Visite su portal: <http://www.ctelderlaw.org/>

Servicios Legales Estatales de Connecticut (Statewide Legal Services)

Statewide Legal Services sirve de contacto inicial para obtener asistencia legal en Connecticut. Los servicios se califican en base a ingresos. Llame a línea gratuita **1-800-453-3320** o local de Middletown y Hartford al **344-0380**. Su horario es:

Lunes, Miércoles y Viernes	-	9:00 AM a 3:00 PM
Martes y Jueves	-	9:00 AM a 4:00 PM

Visite su portal: <http://www.slsc.org/Home/PublicWeb>

RECURSOS PARA LOS INQUILINOS

Departamento de Servicios Sociales (DSS por sus siglas en inglés)

DSS tiene varios programas de vivienda que incluye Programa para Evitar el Desalojo y la Ejecución de Hipotecas (EFPP) y un Banco para Rentas (Rent Bank) que son operadas por 12 agencias en la comunidad. EFPP esta diseñada para servir de mediadores en casos de desalojo y ejecución de hipotecas. Facilitadores adiestrados actúan en la mediación para identificar soluciones aceptables a las partes de problemas que pueden incluir atrasos en las rentas o pagos de hipotecas. El banco de renta ofrece asistencia para pagos atrasados a familias de recursos escasos y moderados que están en riesgo de quedar destituidos o que están en peligro inminente de ser desahuciados por la ejecución de hipotecas. Para mas información llame a:

Infoline at 211.

Visite su portal: <http://www.ct.gov/dss/cwp/view.asp?a=2353&q=305202>